

# Stadt Burg Stargard

## Tagesordnung

---

### Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung Burg Stargard

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 28.05.2025, 18:30 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungsraum des Rathauses, 17094 Burg Stargard, Mühlenstraße 30

---

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung vom 13.03.2025
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Anfragen der Ausschussmitglieder
- 6 Abwicklung der Tagesordnungspunkte im öffentlichen Teil
  - 6.1 Anträge der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter  
*Zum Zeitpunkt der Erstellung der Einladung lagen keine neuen Anträge vor.*
  - 6.2 Beschlussvorlagen
    - 6.2.1 Städtebaulicher Vertrag zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Bauunternehmen Fischbach" und zum B-Plan Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard 00SV/25/007
    - 6.2.2 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard 00SV/25/009
    - 6.2.3 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard - Bereich "Wohnen Lindenhof Nord" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 00SV/25/019
    - 6.2.4 Informationsvorlage - Außenanlagengestaltung Bürgerhaus Marktstraße 5/7 00SV/25/027
    - 6.2.5 Rathausneubau Marktstraße 5 und 7: Prüfauftrag zur Gestaltung 00SV/25/020

7 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

## **Nichtöffentlicher Teil**

8 Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung vom 13.03.2025

9 Abwicklung der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil

9.1 Anträge der Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter  
*Es liegen keine Anträge vor.*

9.2 Beschlussvorlagen  
*Es liegen keine Anträge vor.*

10 Schließen der Sitzung

**00SV/25/007**

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## Städtebaulicher Vertrag zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Bauunternehmen Fischbach" und zum B-Plan Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 03.02.2025 <i>Einreicher:</i> Bürgermeister
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	25.03.2025	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	28.05.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	17.06.2025	Ö
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung Burg Stargard stimmt dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Bauunternehmen Fischbach" und der Schaffung von Baurecht für eine Batteriespeicheranlage in Cammin zu.

### **Sachverhalt**

Die Stadt Burg Stargard kann Städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen schließen, die in der Folge durch einen Vertragspartner auf eigene Kosten umgesetzt werden. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung sowie aller erforderlichen Gutachten.

Mit dem anliegenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger – Frankfurt Energy Holding GmbH, Ginnheimer Straße 4 in 65760 Eschborn - , auf seine Kosten die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Bauunternehmen Fischbach" und die Durchführung und Erarbeitung des B-Planes Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard zu veranlassen. Hierfür wird das Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28 in 17349 Schönbeck beauftragt.

Mit der Durchführung der Bauleitplanung soll das Baurecht für den Bau einer Batteriespeicheranlage in Cammin erfolgen. Die Frankfurt Energy Holding GmbH fungiert dabei als Vorhabenträger.

**Rechtliche Grundlagen**

§ 11 Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag)

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlage/n**

1	2025-02-03 Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)
2	2025-01-22 Antrag auf Aufhebung des B-Plans Nr. 1 Bauunternehmen Fischbach (öffentlich)
3	2025-01-23 Antrag auf Aufstellung eines B-Planes (öffentlich)

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Bau-**  
**unternehmen Fischbach“ und Aufstellung des vorhabenbezogenen**  
**B-Planes Nr. 30 „Batteriespeicheranlage Cammin“**  
**der Stadt Burg Stargard**

Zwischen der  
**Stadt Burg Stargard**  
**Mühlenstraße 30**  
**17094 Burg Stargard**

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Tilo Lorenz  
und  
der 1. stellv. Bürgermeister Herrn Christian Walter

- nachstehend „Stadt“ genannt -

und  
**Frankfurt Energy Holding GmbH**  
**Ginnheimer Straße 4**  
**65760 Eschborn**

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

**Präambel**

Die Vorhabenträger beabsichtigt auf dem anliegenden Lageplan dargestellten Flächen in der Stadt Burg Stargard OT Cammin den alten Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“ aufzuheben und Baurecht für die Errichtung einer Batteriespeicheranlage mit einer Kapazität von ca. 10 MWh zu schaffen.

Durch diesen städtebaulichen Vertrag soll ein Verfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“ sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 30 „Batteriespeicheranlage Cammin“ abgesichert, vorbereitet und durchgeführt werden, so dass eine geordnete städtebauliche vertretbare Einordnung des Vorhabens in das Ortsbild Cammin erfolgt.

## **§ 1**

### **Art und Umfang des Vorhabens**

- (1) Die Stadt beabsichtigt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“ sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 30 „Batteriespeicheranlage Cammin“. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 30 „Batteriespeicheranlage Cammin“ ist in der als Anlage beigefügten Übersichtskarte dargestellt, der Vertragsbestandteil ist.
- (2) Ziel des B-Planes Nr. 30 ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Batteriespeicherkraftwerkes mit einer Kapazität von ca. 10 MWh.

## **§ 2**

### **Kostenübernahme für die Aufstellung des B-Planes**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Rahmen des Satzungsverfahrens der Stadt Burg Stargard erforderlichen Kosten jeglicher Art zu übernehmen. Er wird auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Stadt die für die Planung notwendigen Gutachten und Untersuchungen beschaffen.
- (2) Der Vorhabenträger überträgt die Aufhebung und Erarbeitung des vorhabenbezogenen B-Planes einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und die Betreuung der Verfahren im Einvernehmen mit der Stadt dem Planungsbüro MIKAVI Planung GmbH, Mühlenstraße 28 in 17349 Schönbeck sowie übernimmt die Kosten.
- (3) Der Vorhabenträger hat die Entwürfe der Planungen des Verfahrens einschließlich Planzeichnung und Begründung, die Entwürfe des Umweltberichts und die Entwürfe zur Vorbereitung der Abwägung mit der Stadt abzustimmen. Bei der Erstellung der Unterlagen haben die bzw. die von ihm Beauftragten die Vorschriften und Regelungen zu beachten, die für die Stadt gelten.
- (4) Der Vorhabenträger wird nach Inkrafttreten des Plans bei dessen Durchführung entsprechend des Umweltberichts das Monitoring durchführen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen mit der Stadt abstimmen und auf seine Kosten durchführen.

- (5) Der Vorhabenträger übernimmt die Umsetzung der grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Gebiet der Stadt realisiert werden.

### **§ 3**

#### **Pflichten der Stadt**

- (1) Die Stadt trägt nur die Kosten und den Aufwand, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens in der eigenen (Amts-)Verwaltung anfallen.
- (2) Die Stadt erklärt sich bereit, den Vorhabenträger, während der Planverfahren regelmäßig über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und ihr Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie Dritter zur Kenntnis zu geben.

### **§ 4**

#### **Planungshoheit**

- (1) Die Planungshoheit der Stadt wird durch diesen Vertrag nicht eingeschränkt. Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung einer Satzung mit einem bestimmten Inhalt besteht nicht.

### **§ 5**

#### **Rechtsfolge**

- (1) Bei ganz oder teilweiser Übertragung von Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung durch den Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Übertragungsverträge so zu gestalten, dass der Übernehmende alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, übernimmt.
- (2) Die Absicht, die Pflichten aus dieser Vereinbarung zu übertragen, ist der Stadt schriftlich mitzuteilen; der entsprechende Vertragsentwurf ist beizufügen. Die Stadt stimmt dem Übertragungsvertrag binnen 2 Wochen zu, sofern keine berechtigten Interessen entgegenstehen.

### **§ 6**

#### **Externe Beendigung des Vertrages**

- (1) Der Vertrag endet automatisch, sobald sich im Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes zeigt, dass dieser keine Rechtskraft erlangen kann.

## **§ 7**

### **Haftungsausschluss/Kostenregelung**

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufhebung und Aufstellung der Satzung sowie etwaige Folgemaßnahmen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der neuen Satzung können Ansprüche an die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Satzung im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 8**

### **Kündigung und Haftung**

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann – von beiden Vertragsparteien – nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt; oder wenn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsschluss der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 30 „Batteriespeichieranlage Cammin“ nicht rechtsverbindlich in Kraft tritt. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auch für diesen Fall gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Vorhabenträger, den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten trotz Mahnung mit Fristsetzung nicht nachkommt, wenn er in besonders grobem Maße gegen Vertragspflichten verstößt oder wenn über das Vermögen des Investors ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. Mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wird. Auch in diesen Fällen ist die Kündigung schriftlich zu erklären und gilt die Haftungs- und Kostenregelung des § 7.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann von den Vertragsparteien verlangt werden, wenn der Vorhabenträger oder die Stadt die technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweisen, aber auch dann, wenn der festgesetzte Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept nicht nur unwesentlich abweicht. Der Vorhabenträger oder die Stadt haben in diesem Falle den Nachweis zu erbringen, dass die vorgeschlagene alternative Maßnahme dem Vertragsziel gleichzeitig dient. Die Vertragsanpassung bedarf der Schriftform.

**§ 9**  
**Herausgabeanspruch, Urheberrecht**

- (1) Die von dem Planungsbüro MIKAVI gefertigten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt über. Urheberrechte werden hierdurch nicht übertragen.

**§ 10**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen aus Beweisgründen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für die Stadt zuständige Gericht.
- (5) Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (6) Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Stadt alle relevanten Unterlagen in ausreichender Anzahl, Form und Qualität sowie termin- und fristgerecht erhält.

**§ 11**  
**Wirksamwerden des Vertrages**

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam.

Anlage:

1. Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“ sowie Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 30 „Batteriespeicheranlage Cammin“ der Stadt Burg Stargard

Burg Stargard, den .....

Für die Stadt:

.....

Lorenz  
Bürgermeister

.....

Walter  
1. Stellvertretender Bürgermeister

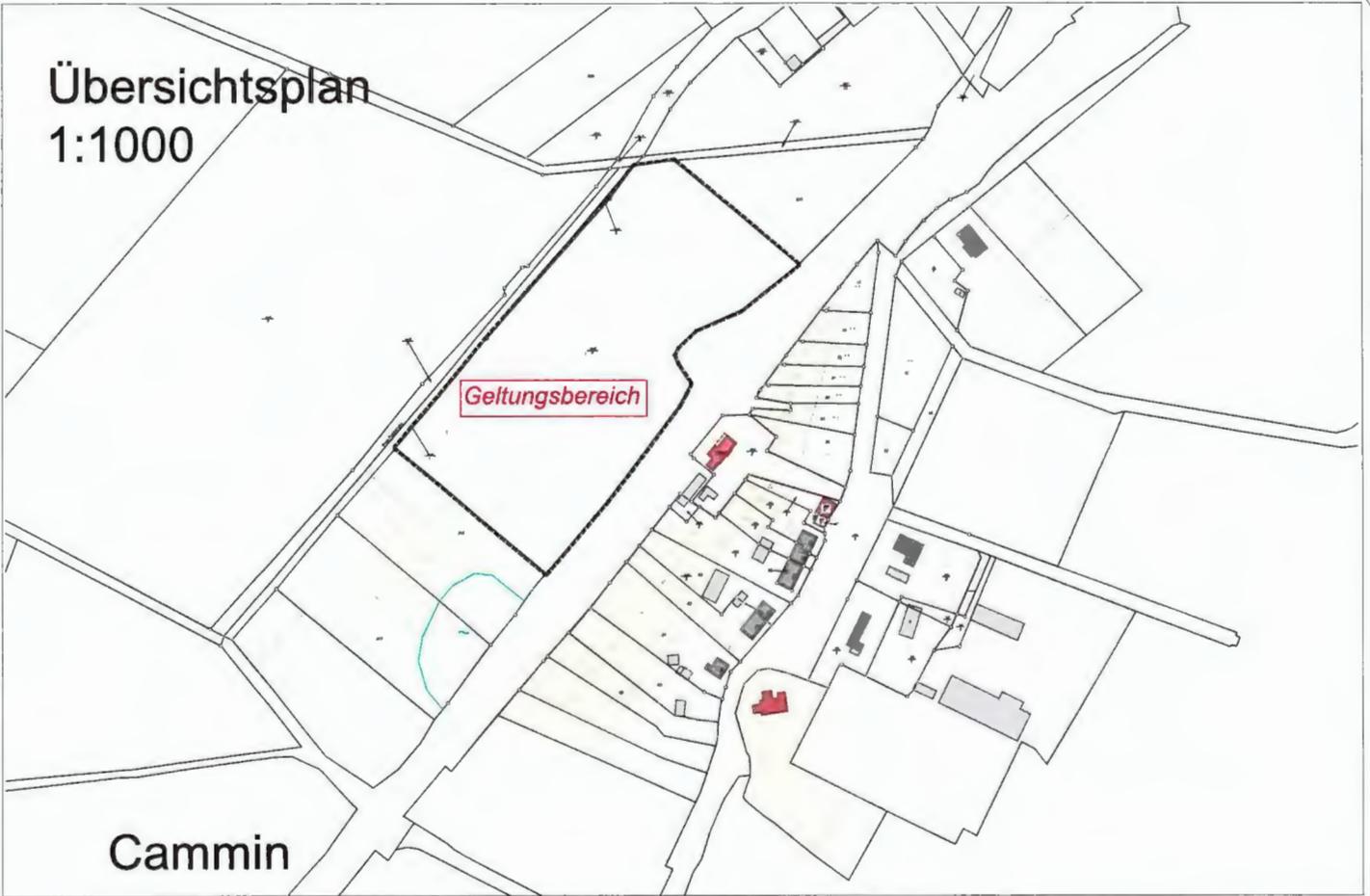
Eschborn, den .....

Für den Vorhabenträger:

.....

Dirk Göhringer  
Geschäftsführer

# Übersichtsplan 1:1000



**Geltungsbereich ca. 2,45ha  
1:500**





Frankfurt Energy Holding GmbH ◦ Ginnheimer Straße 4 ◦ 65760 Eschborn

Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Ansprechpartner: Kai Yang  
Abteilung: Projektkoordination  
eMail: kai.yang@frankfurt-energy.de  
Telefon: +49 (0) 6196/777 35-22  
Fax: +49 (0) 6196/777 35-66

Eschborn, den 22.01.2025

## **Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bauunternehmen Fischbach" des Flurstücks 222/5 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

nach einem Sondierungsgespräch mit dem Landkreis berichtet habe, sieht die Bauaufsichtsbehörde bei dem Flurstück 222/5 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin keinerlei Möglichkeit für irgendwelches Bauvorhaben, weil das Grundstück im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“ liegt. Die Satzung hierzu am 08. November 1994 in Kraft getreten und hat bis heute noch Rechtsgültigkeit.

Aus diesem Grund stellen wir hiermit den Antrag auf Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Bauunternehmen Fischbach“.

Herzliche Grüße aus Eschborn

Kai Yang  
Projektkoordination

A handwritten signature in black ink that reads "Kai Yang".





Frankfurt Energy Holding GmbH ◦ Ginnheimer Straße 4 ◦ 65760 Eschborn

Stadt Burg Stargard  
Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Ansprechpartner: Kai Yang  
Abteilung: Projektkoordination  
eMail: kai.yang@frankfurt-energy.de  
Telefon: +49 (0) 6196/777 35-22  
Fax: +49 (0) 6196/777 35-66

Eschborn, den 23.01.2025

## **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung einer Batteriespeicheranlage auf dem Flurstück 222/5 der Flur 2 in der Gemarkung Cammin**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

Wirtschaftswachstum und Bevölkerungswachstum erhöhen die Energienachfrage. Regierungen und Industrie setzen zunehmend auf erneuerbare und dezentrale Energiequellen, anstelle von konventionellen Kraftwerken. Dies führt zu Herausforderungen in der bisherigen, zentralisierten Energie-Infrastruktur. Mit wachsendem Anteil von Erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung erhalten Batteriespeichersysteme eine zunehmende Bedeutung für die Stabilität der Energienetze. Speicher sind das fehlende Bindeglied zwischen Erneuerbaren Erzeugern und den Verbrauchern einer Industrienation. Die großen Energiespeicher der Zukunft schließen direkt an die Schnittstelle der Verteil- und Übertragungsnetze an, um an möglichst vielen Strommarktplätzen teilnehmen zu können und somit die Transformation hin zu einer sauberen und sicheren Energieversorgung zu beschleunigen.

Das von uns erworbenen Grundstück (Flurstück 222/5 der Flur 2 der Gemarkung Cammin) sehen wir als einen passenden Standort zur Errichtung einer Batteriespeicheranlage.

Die Standortwahl lässt sich wie gefolgt begründen.

1. Das geplante Grundstück unterliegt keinen Schutzkriterien (Denkmalschutz, Sanierungsgebiet, Natur- und Landschaftsschutzgebiet, Ensemble- und Millieuschutz).

2. Günstige Anbindung zu der nächstgelegenen 110 kV-Leitung in einer Entfernung von ca. 2 km.

3. Aufgrund einer hohen Anzahl von den sowohl bestehenden als auch neu geplanten Solarkraft- und Windkraftanlagen auf dem städtischen und auch regionalen Gebiet sind auch Gründe für die Speicherlösung wie gefolgt:

- Stabilisierung des Energiemarktes

Durch die aktive Teilnahme des Speichers an den Märkten für Primärregelleistung, Sekundärregelleistung, sowie den Kurzfristmärkten können Produktionsschwankungen erneuerbarer Energien ausgeglichen werden.

- Stabilisierung der Stromnetze

Durch die Teilnahme an Primärregelleistung und Sekundärregelleistung tragen Batteriegroßspeicher dazu bei, die Frequenz im Stromnetz stabil zu halten und so die Versorgung sicherzustellen. Über die Bereitstellung von Blindleistung können die Speicher zudem dazu beitragen, die Netzspannung zu stabilisieren. Darüber hinaus sind die Speicher „schwarzstartfähig“, um im Falle eines (Teil-)Zusammenbruchs des Netzes bei der Wiederherstellung aktiv zu helfen. Insgesamt nehmen die Speicher dadurch eine zentrale Rolle zur Stützung der kritischen Infrastruktur ein.

- Dämpfung von Strompreisen

Langfristig kann der Ausbau von Batteriegroßspeichern dazu beitragen die Börsenstrompreise zu senken. Durch die Teilnahme an den Kurzfristmärkten kann bisher ungenutzter, günstiger Wind- und Solarstrom zwischengespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt (weniger Erneuerbare und höhere Preise) wieder ins Netz eingespeist werden. Dadurch können in Spitzenlastzeiten teure fossile Erzeuger aus dem Markt gedrängt werden und so Spitzenstrompreise gesenkt werden.

- Beitrag zum Klimaschutz

Speicher sind ein integraler Baustein der Energiewende im Sinne des Klimaschutzkonzeptes. Durch Stabilisierung der Netze und Teilnahme an den Kurzfristmärkten kann mehr erneuerbare Energie ins Stromnetz integriert werden und so aktiv ein Beitrag geleistet werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stromerzeugung zu reduzieren.

- Beitrag zur Versorgungssicherheit

Der Batteriegroßspeicher trägt aktiv zur Versorgungssicherheit bei und erhöht damit die Attraktivität von Burg Stargard als Wirtschaftsstandort. Durch die aktive Spannungshaltung im 110kV Netz bekommt der Standort eine große Bedeutung für die Versorgungssicherheit.

Von der Kreisplanung des Landkreises ist für das o.g. Bauvorhaben ein Bauleitplanverfahren vonnöten. Mit diesem Schreiben bitten wir Sie um eine Aufstellung eines Bebauungsplans.



Anlagen:

- Baubeschreibung
- Lageplan

Herzliche Grüße aus Eschborn

Kai Yang  
Projektkoordination

*Kai Yang*



Seite 3 von 3

# Baubeschreibung für den Bau eines Batteriespeicherkraftwerks in der Gemeinde Cammin (Meckl) BV\_Speicher Cammin



[kai.yang@frankfurt-energy.de](mailto:kai.yang@frankfurt-energy.de) [jens.sprenger@frankfurt-energy.de](mailto:jens.sprenger@frankfurt-energy.de)

Koordinator

Projektplanung

[www.frankfurt-energy.de](http://www.frankfurt-energy.de)

Hauptsitz und Rechnungsanschrift

**FEH-Bauwerk GmbH**

Ginnheimer Straße 4

65760 Eschborn

## Einführung

Die Firma Frankfurt Energy GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Batteriespeicherkraftwerks. Das Planungsgebiet liegt direkt nord-westlich an der Bahnhaltestelle Cammin (Meckl), auf dem derzeit unbenutzten Grün-/Brachland.

Auf den Flurstück 222/5 im Flur 2 der Gemarkung Cammin soll ein Batteriespeicherkraftwerks mit einer Kapazität von ca. 10 MWh errichtet werden. Der dort gespeicherte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Es wird eine Zaunanlage errichtet und mit einem Tor versehen. (Maschendraht)

### **Die Funktionsweise eines Batteriespeicherkraftwerkes:**

Ein Batteriespeicherkraftwerk ist eine fortschrittliche Einrichtung zur Energiespeicherung und -abgabe, die auf der Nutzung von Batterien basiert. Diese Anlagen spielen eine entscheidende Rolle bei der Integration erneuerbarer Energien in die Stromnetze und bei der Bereitstellung von flexibler Leistung.

1. Batteriebank: Die zentrale Komponente eines Batteriespeicherkraftwerks ist die Batteriebank. Diese Batteriebank besteht aus einer Vielzahl von Batteriemodulen oder Zellen, die miteinander verbunden sind, um die erforderliche Kapazität und Leistung zu erreichen. Diese Batterien können verschiedene Chemiearten wie Lithium-Ionen, Bleisäure oder andere fortschrittliche Technologien verwenden.

2. Ladevorgang: In Zeiten, in denen es einen Überschuss an elektrischer Energie im Stromnetz gibt, wird die Batteriebank geladen. Dies erfolgt, indem der überschüssige Strom in die Batterien eingespeist wird. Während des Ladevorgangs wird die elektrische Energie in chemische Energie umgewandelt und in den Batterien gespeichert. Die Geschwindigkeit des Ladevorgangs hängt von der verfügbaren Leistung und Kapazität der Batteriebank ab.

3. Energiespeicherung: Die Batterien speichern die aufgenommene Energie bis zu dem Zeitpunkt, an dem sie benötigt wird. Dies ermöglicht die flexible Speicherung von Energie über längere Zeiträume, sodass sie zu Spitzenlastzeiten oder in Zeiten erhöhter Nachfrage abgerufen werden kann.

4. Energieabgabe: Wenn zusätzliche elektrische Energie benötigt wird, wird die in den Batterien gespeicherte Energie wieder abgegeben. Dies geschieht durch Umkehrung des Ladevorgangs, wobei die chemische Energie in den Batterien zurück in elektrische Energie umgewandelt wird. Die abgegebene Energie kann dann in das Stromnetz eingespeist werden, um den Strombedarf der Verbraucher zu decken.

5. Schnelle Reaktionsfähigkeit: Batteriespeicherkraftwerke zeichnen sich durch ihre schnelle Reaktionsfähigkeit aus. Sie können innerhalb von Millisekunden Energie bereitstellen, was sie ideal für die Stabilisierung von Stromnetzen und die Bereitstellung von Spitzenleistung bei Bedarf macht.

6. Wiederholbarer Prozess: Der Lade- und Entladevorgang kann je nach Bedarf und Schwankungen im Stromnetz wiederholt werden, ohne dass dabei wesentliche Verluste an Energie oder Kapazität auftreten. Dies macht Batteriespeicherkraftwerke äußerst effizient und vielseitig einsetzbar.

Batteriespeicherkraftwerke sind entscheidend für die Integration erneuerbarer Energien, da sie dazu beitragen, Schwankungen in der Stromerzeugung aus Wind- und Solarenergie auszugleichen. Sie sind auch ein wichtiges Instrument zur Gewährleistung der Netzstabilität und zur Bereitstellung von sofortiger Leistung, wenn sie benötigt wird. Mit der fortschreitenden Entwicklung von Batterietechnologien spielen sie eine immer größere Rolle in der modernen Energieinfrastruktur.

**Funktionsprinzip:****Allgemeine Daten**

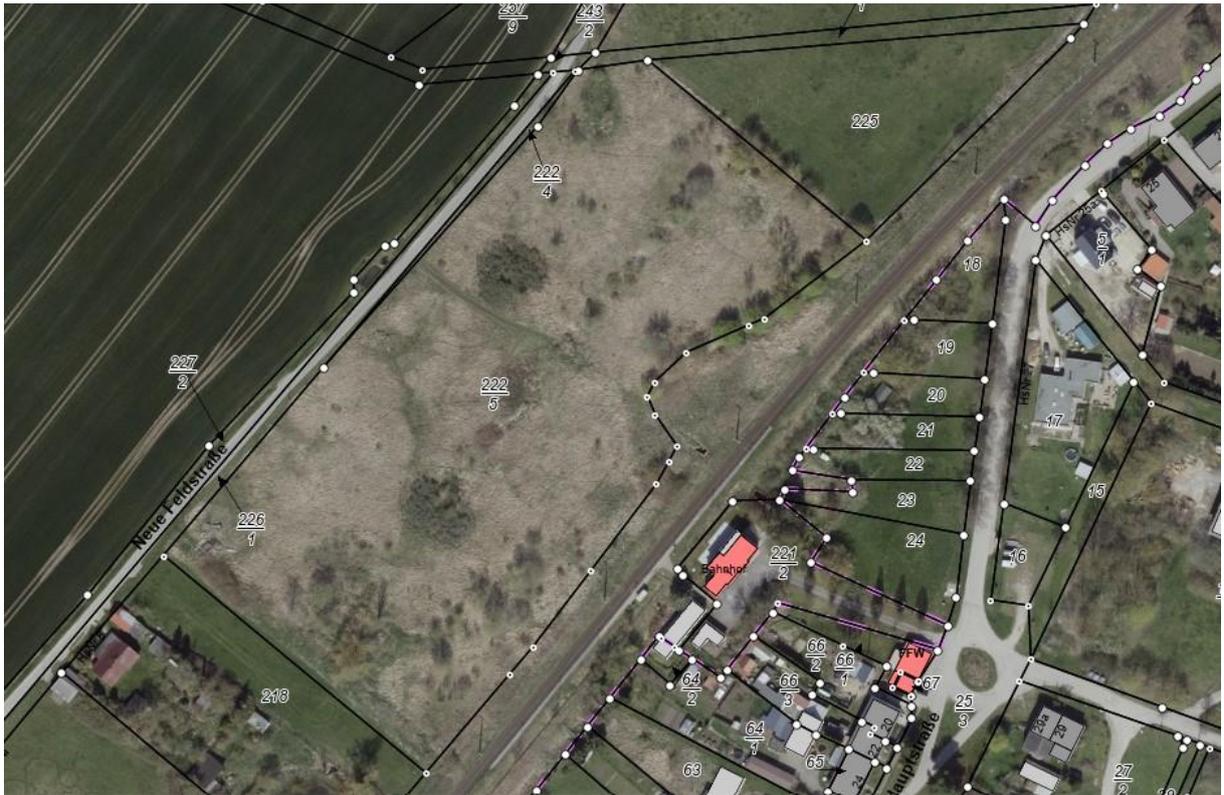
Projektname:	Speicher Cammin (Meckl)
Projektgröße:	80 MWh
Standort:	Cammin „Neue Feldstraße“
Land:	Deutschland
Stadt:	17094 Burg Stargard
OT:	Cammin
Landkreis:	Mecklenburgische Seenplatte
Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Anlagentyp:	Batteriespeicherkraftwerk
Projektfläche:	ca. 24.050 m <sup>2</sup>
(Geltungsbereich)	
Bebauungsfläche:	ca. 12.000 m <sup>2</sup>
(Plangebiet)	
Trafostationstyp:	STS-3000K-H
Speicherstation:	LUNA2000-2.0MWh-2H1
Wechselrichtervert.:	FusionSolar DCBOX-9/5-H0 DC LV Panel
Wechselrichter:	Luna2000-200KTL-P0
Eigenbedarfstrafo:	DTS-200K-D0

**Liegenschaftskataster**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke

Gemeinde:	17094 Cammin
Gemarkung:	Cammin
Flur:	2
Flurstücke:	222/5

Koordinaten: 53°26'20.7"N 13°17'51.6"E



## Komponenten

### Speichercontainer

Mehr Energie, optimales Investment, einfaches O&M sowie sicher und zuverlässig versprechen um 20% reduzierte LCOS (Levelized Cost of Storage). Mit der in einem 20" Container verbauten Huawei LUNA2000-2.0MWH-2H1 stellt Huawei die optimale Groß-Speicherlösung für den C&I und Utility Scale Bereich vor.

### LUNA2000-2.0MWH-1H0/2H0 Smart String ESS



**More Energy**



**Optimal Design**



**Simple O&M**



**Safe & Reliable**

Battery Container	
DC Rated Voltage	1,200 V
DC Max. Voltage	1,500 V
Nominal Energy Capacity	2,064 kWh
Rated Power (0.5C)	344 kW * 3
Rated Power (1C)	344 kW * 6
Container Configuration (W x H x D)	6,058 x 2,896 x 2,438 mm
Container Weight	≤ 30 t
Operation Temperature Range	-30°C ~ 55°C
Storage Temperature Range	-40°C ~ 60°C
Operation Humidity Range	0 ~ 100% (Without Condensation)
Max. Operating Altitude	4,000 m
Cooling Method	Smart Air Cooling
Fire Extinguishing	FM-200 / Novec 1230
Communication Interface	Ethernet / SFP
Communication Protocol	Modbus TCP
Protection Degree	IP55
Certificates (more available upon request)	
Environment	RoHS6
Safety & Electrical	IEC62477-1, IEC62040-1, IEC61000-6-2, EN55011, UL9540A, UN3536, etc.

## Trafostation

Die innovative JUPITER-Serie bietet einen AC-Eingangsbereich von 3,15/6,6/9 MVA und ermöglicht somit die Nutzung von bis zu neun Mittelspannungsausgängen im Bereich von 10 kV bis 35 kV. Huawei bietet somit die wahrscheinlich beste Lösung für Ihr C&I- und Versorgungsprojekt.

Mit dem optimalen Kühlungssystem findet in den JUPITER STS kein aktiver Luftaustausch statt und garantiert dadurch höhere Verfügbarkeit und einfache Wartung. Durch die hermetische Trennung der Bereiche ist keine Verschmutzung und Eindringen von Feuchtigkeit möglich und das ermöglicht die Einsatzfähigkeit in rauer Umgebung. Da keine Filter verwendet werden ist die Wartung einfach und schnell – eine jährliche Sichtprüfung von nur 15 Minuten reicht.

Geprüfte und hergestellte Container in Übereinstimmung mit Lloyd's Register Group Container-Zertifizierungssystem Internes Übereinkommen für sichere Container. NS-Schaltanlage, Transformator, MS-Schaltanlage, Hilfstransformator und Kommunikationsequipment vorgefertigt und vorgetestet in einem 20' HC Container.



Input	
Available Inverters / PCS	SUN2000-215KTL / LUNA2000-200KTL
Maximum LV AC Inputs	17 <sup>(1)</sup>
AC Power	3,400 kVA @40 °C <sup>(2)</sup>
Rated Input Voltage	800 V
Max. Input Current at Nominal Voltage	2637.8 A
LV Main Switches	ACB (2900 A / 800 V / 3P, 1*1 pcs), MCCB (250 A / 800 V / 3P, 1*17 pcs)
Output	
Rated Output Voltage	20 kV
Frequency	50 Hz
Transformer Type	Oil-immersed, Conservator Type
Tappings	± 2 x 2.5%
Transformer Oil Type	Mineral Oil (PCB Free)
Transformer Vector Group	Dy11
Minimum Peak Efficiency Index	99.532%
ransformer Load Losses	28.7 kW (+15%)
ransformer No-load Losses	2.2 kW (+15%)
Impedance	7.3% (0 – +10%) @3,400 kVA
RMU Type	SF <sub>6</sub> Gas Insulated
RMU Transformer Protection Modules	MV Vacuum Circuit Breaker Modules
Auxiliary Transformer	5 kVA, Dyn11, 0.8/0.4 kV
Protection	
Transformer Monitoring & Protection	Oil level, oil temperature, oil pressure and buchholz
Protection Degree of MV & LV Room	IP 54
Internal Arcing Fault Classification of STS	IAC A 20 kA 1s
LV Overvoltage Protection	Type I+II
General	
Dimensions (W x H x D)	6,058 x 2,896 x 2,438 mm (20' HC Container)
Weight	< 15 t
Operating Temperature Range	-25 °C – 60 °C <sup>(3)</sup>
Relative Humidity	0% – 95%

## Wechselrichter

LUNA2000-200KTL-H0  
Smart PCSLUNA2000-200KTL-H0  
Technical Specifications

Efficiency	
Max. Efficiency	99.0%
European Efficiency	98.8%
DC Side	
Rated DC Voltage	1,180 V
Max. DC Voltage	1,500 V
Operating DC Voltage Range	1,180 V ~ 1,500 V
Max. DC Current	207.6 A
Max. Number of Inputs	1
AC Side	
Rated AC Active Power	200,000 W @40°C
Rated AC Voltage	800 V
Rated AC Grid Frequency	50 Hz / 60 Hz
Max. AC Current	173.2 A
Adjustable Power Factor Range	-1 ... +1
Max. Total Harmonic Distortion	< 3%
Protection	
Anti-Islanding Protection	Yes
AC Overcurrent Protection	Yes
DC Reverse-polarity Protection	Yes
Insulation Resistance Detection	Yes
Earth Fault Protection	Yes
Residual Current Protection	Yes
DC Surge Protection <sup>1</sup>	Type II
AC Surge Protection <sup>1</sup>	Type II
Communication	
Display	LED Indicators, WLAN + APP
USB	Yes
Ethernet	Yes
General	
Dimensions (W x H x D)	875 x 820 x 365 mm
Weight	< 95 kg
Operating Temperature Range	-25°C ~ 60°C
Cooling Method	Smart Air Cooling
Max. Operating Altitude without Derating	4,000 m
Relative Humidity	0 ~ 100%
DC Connector	OT/DT Terminal
AC Connector	OT/DT Terminal
Protection Degree	IP66
Topology	Transformerless

## Wechselrichter-Verteiler

### DCBOX-9/5-H0 DC LV Panel



Electrical	
Max. Input Voltage	1,500 V
Nominal Input Voltage	1,200 V
Max. Branch Current for Battery Rack Side	321 A
Max. Branch Current for PCS Side	193 A
Number of DC Circuit Breaker	14
Max. Input Number of Battery Rack	9
Max. Input Number of PCS	5
Max. Convergence Capacity	5 x 193 A
Protection	
DC Surge Protection	Optional
DC Overcurrent Protection	Yes
Environment	
Operating Temperature Range	-30°C ~ 60°C
Relative Humidity	0 ~ 100%
Max. Operating Altitude	4,000 m
General	
Cable Entries	Top in for PCS & Bottom in for Battery Rack
Dimensions (W x H x D)	2,040 x 1,415 x 975 mm
Weight (Without Smart PCS)	≤ 750 kg
DC Connector / AC Connector	OT Terminal
Protection Degree	IP55
Installation Options	Grounding

## Übergabestation

Der Speicher ist mit einer Transformatorstationseinheit verschaltet. Die Transformatorstation wird unter Berücksichtigung von bestmöglichen technischen Bedingungen von nahliegenden Kabelwegen und somit geringen Leistungsverlusten an gut zugänglichen Positionen angeordnet.

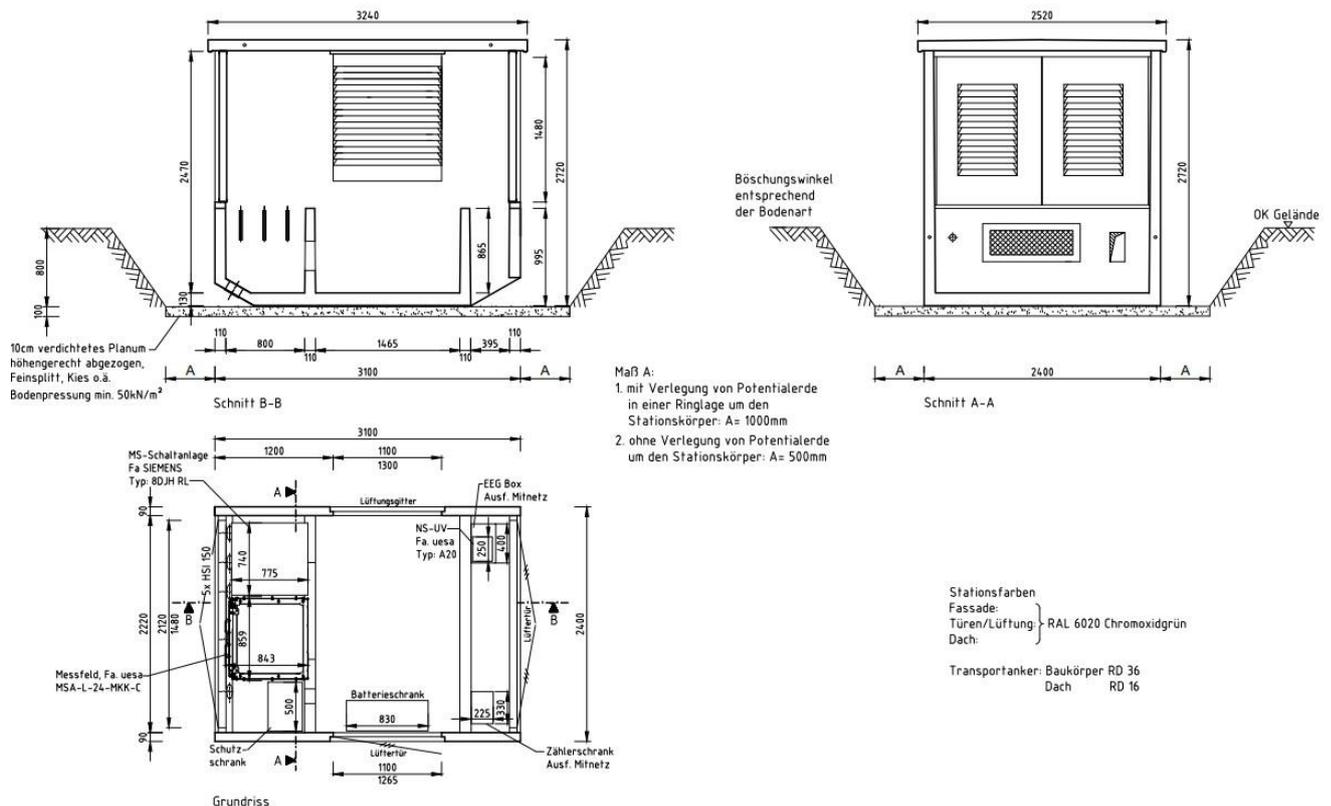
Die Ausgangsspannung des Kraftwerkes wird hierbei auf die zur Einspeisung ins Hochspannungsnetz nötige Spannung von 110 kV transformiert. Jede Transformatoreinheit kann bei Bedarf mit Hilfe einer Schaltanlage im Transformatorgebäude vom NB-Netz getrennt werden.

Die 110 kV Ausgangleitung der Transformatoren werden in einer Übergabestation über Schaltanlagen zusammengeführt und am bestehenden EVU 110 kV-Netz angeschlossen.

Die Zählung der durch das Kraftwerk erzeugten Energie erfolgt in der Übergabestation. Somit liegt auch die Eigentumsgrenze des Anlagenbetreibers und des zuständigen Energieversorgungsunternehmens in der Übergabestation.

Die Abmessung der benötigten Stationen liegt etwa bei (nach NB-Vorgaben):

Übergabestation (LxBxH): 3500x2500x2920 mm > Höhe über Erdreich: 2100mm – 3000mm



**Kabel und Kabelverlegung**

Alle Kabelführungen zwischen den Komponenten Wechselrichter, Trafostationen und Übergabestation werden nach den gängigen Normen in Erde verlegt. Eine Potentialausgleichleitung verbindet die Unterkonstruktion, Wechselrichter mit der Fundamenterdung der Stationen.

**Alle verwendeten Komponenten der Anlage sind zertifiziert und entsprechen dem aktuellen anerkannten Stand der Technik.**



© GeoBasis-DE/M-V

© GeoBasis-DE/M-V

© GeoBasis-DE/M-V

© GeoBasis-DE/M-V

257/9

243/2

243/1

0

Abschließen mit Doppelklick

23759 m<sup>2</sup>

225

222/4

227/2

222/5

226/1

218

221/2

64/2

66/2

66/1

66/3

64/1

63

65

62

67

25/3

18

19

20

21

22

23

24

17

15

16

5/1

5/2

13/1

27/2

29/1

27/1

26

4

# 00SV/25/009

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 03.02.2025 <i>Einreicher:</i> Bürgermeister
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	25.03.2025	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	28.05.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	17.06.2025	Ö
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung stimmt der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Flächen für die Errichtung eines Batteriekraftwerks zu und beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard.

### Sachverhalt

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung soll für das nachfolgende Gebiet, gelegen auf dem Flurstück 222/5 der Flur 2, Gemarkung Cammin der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 30 "Batteriespeicheranlage Cammin" der Stadt Burg Stargard aufgestellt werden.

Begrenzt wird die ca. 2,45 ha große Fläche durch:

im Norden: ungenutztes Gelände und anschließende Wohnbebauung

im Süden: angrenzendes Wohngrundstück

im Osten: Bahnstrecke Burg Stargard - Blankensee

im Westen: Neue Feldstraße und anschließende Ackerfläche

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Die Stadt ermöglicht mit dem vorhabenbezogenen B-Plan die Schaffung von Flächen für die Errichtung einer Batteriekraftwerks mit einer Kapazität von ca. 10 MWh. Ein Batteriespeicherkraftwerk ist eine fortschrittliche Einrichtung zur Energiespeicherung und -abgabe, die auf der Nutzung von Batterien basiert. Diese Anlagen spielen eine entscheidende Rolle bei der Integration erneuerbarer Energien in die Stromnetze und bei der Bereitstellung von flexibler Leistung.

**Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, KV M-V

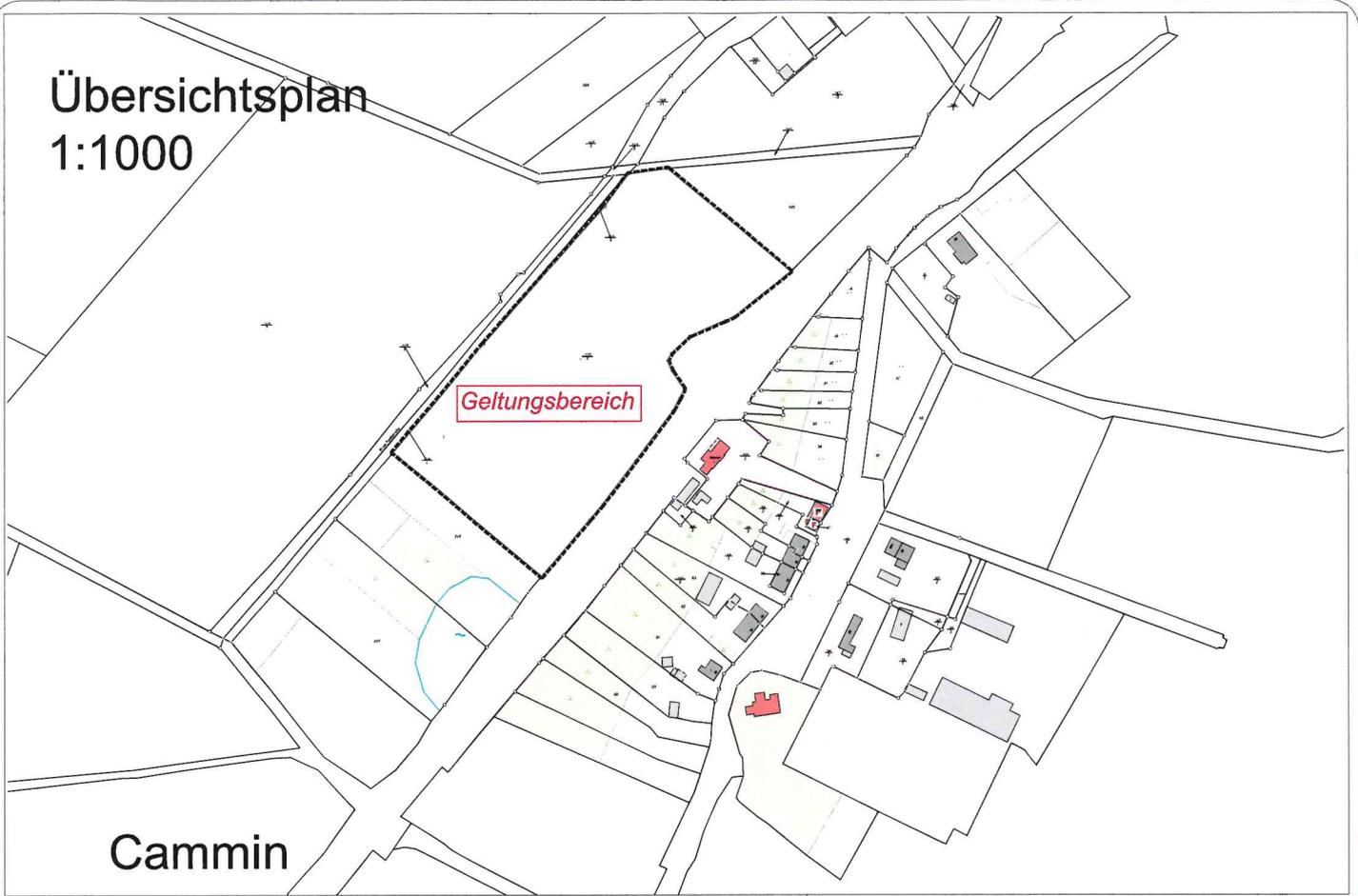
**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Anlage/n**

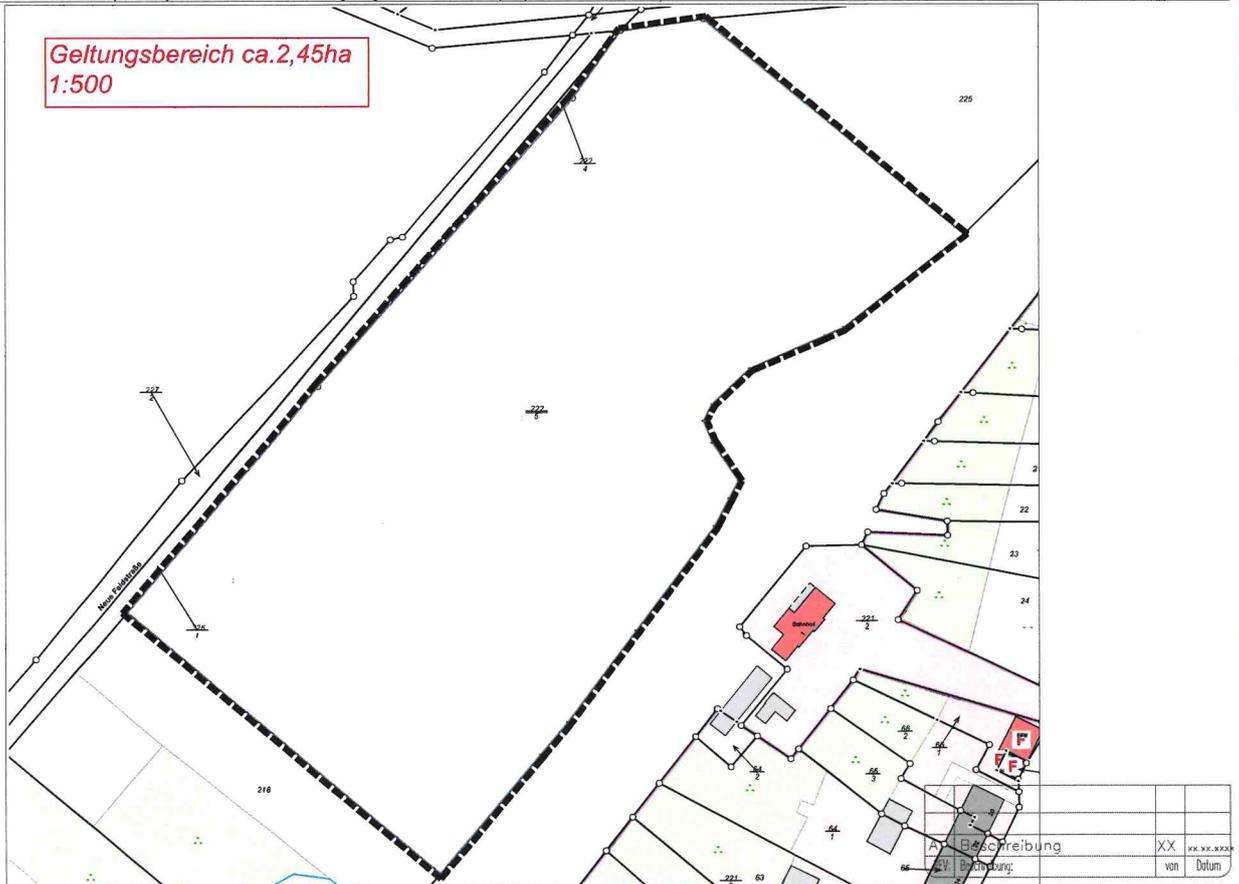
1	Geltungsbereich (öffentlich)
---	------------------------------

# Übersichtsplan 1:1000



Cammin

Geltungsbereich ca. 2,45ha  
1:500



Allgemeine Hinweise/Legende

- Geltungsbereich
- Flurstücksnummer

Projekt

Speicher Cammin

Zeichnung

Geltungsbereich ohne SpeicherName

Gezeichnet durch:

Sprenger

Geprüft von:

Name

Datum:

31.01.2025

Auftraggeber:

FEH Bauwerk GmbH  
Ginnheimer Str. 4  
65760 Eschborn



Projektnummer:

Freigegeben durch

Revision:

Nummer

Einheit:

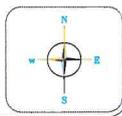
m

Maßstab:

1:300

Format:

A0



# 00SV/25/019

Beschlussvorlage Stadt Burg  
Stargard  
öffentlich



## 8. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Burg Stargard - Bereich "Wohnen Lindenhof Nord" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Tilo Granzow	<i>Datum</i> 08.04.2025 <i>Einreicher:</i> Bürgermeister
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	28.05.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	17.06.2025	Ö
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard beschließt:

1. Der Planentwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard für den Bereich „Wohnen Lindenhof Nord“ wird in der vorliegenden Fassung vom April 2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard mit der Begründung und Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.
3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

### Sachverhalt

Die Stadt Burg Stargard verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 (1. Änderung). Darin ist das Plangebiet teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Planungsziel ist nunmehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Burg Stargard möchte jedoch von den Darstellungen des FNP in einer Weise abweichen, die vom Entwicklungsgebot nicht mehr gedeckt ist. Somit bedarf es einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP; § 8 Abs. 3 Satz 1 sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder

Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der FNP aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan vor dem FNP bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Teilflächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die bisher vorliegenden Stellungnahmen wurden bei der Erstellung der Teilflächennutzungsplanänderung mit Stand Oktober 2024 berücksichtigt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf der Teilflächennutzungsplanänderung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu veröffentlichen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung zu benachrichtigen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Teilflächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung einzuholen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

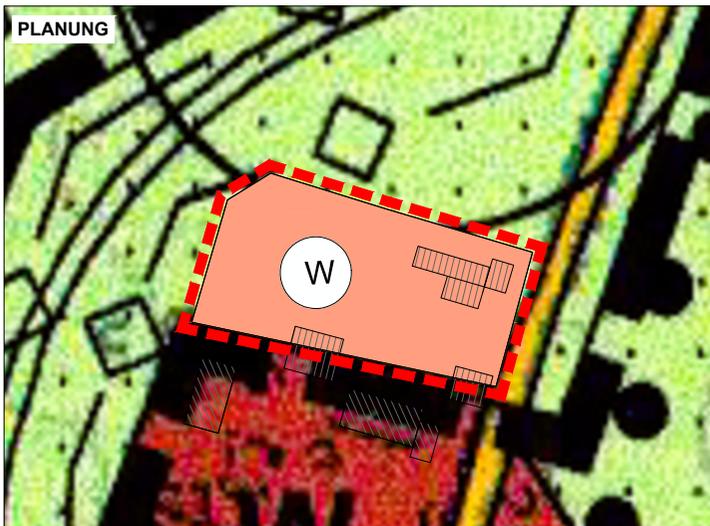
## **Rechtliche Grundlagen**

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Anlage/n**

1	Planzeichnung April 2025 (öffentlich)
2	Begründung TFNP Burg Stargard (öffentlich)
3	Umweltbericht April 2025 (öffentlich)



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

#### 2. Sonstiges

Grenze des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans

§ 1 Abs. 1 BauNVO

### Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein Ausschnitt der analogen Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard, in Kraft seit dem 03.06.2006.

Maßstab 1 : 1.000



### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Homepage der Stadt Burg Stargard unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen/de> und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30 in 17094 Burg Stargard nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal des Landes sowie auf der Homepage der Stadt Burg Stargard zugänglich gemacht.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPIG) am ..... informiert worden.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am ..... und öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Homepage der Stadt Burg Stargard unter <https://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen/de> und zusätzlich während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30 in 17094 Burg Stargard nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am ..... durch Abdruck im Mitteilungsblatt „Stargarder Zeitung“ Nr. .... Jahrgang vom ..... sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

#### 6. Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 7. Genehmigung

Die Genehmigung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 8. Ausfertigung

Die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt.

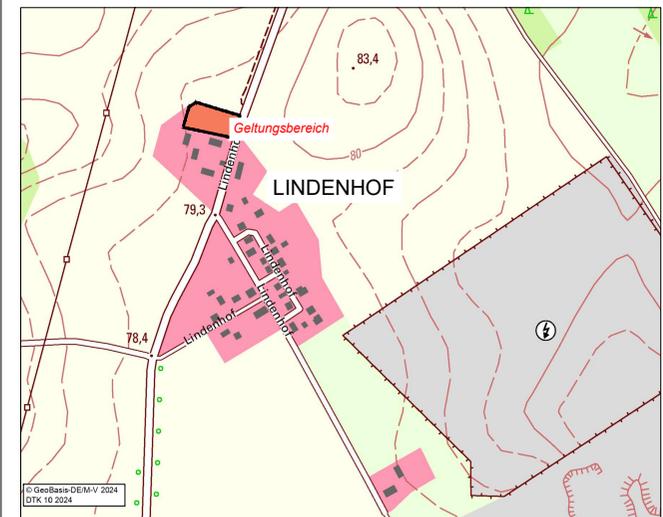
Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

#### 9. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam geworden.

Burg Stargard, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### Übersichtskarte



**Stadt Burg Stargard**  
**8. Änderung**  
**des Teilflächennutzungsplans**

Entwurf - Stand April 2025



MIKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de

Stadt Burg Stargard

## 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans



Begründung – Entwurf, April 2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	2
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	3
2.1 Rechtsgrundlagen .....	3
2.2 Übergeordnete Planungen .....	4
<b>3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	6
<b>4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	7

## **1. PLANUNGSANLASS**

Für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ aufgestellt.

Die Burg Stargard verfügt über einen genehmigten und wirksamen Teilflächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den südlichen Geltungsbereich bereits als Wohnbauflächen dar. Die restlichen Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung als Wohnbauflächen ist daraus nicht zu entwickeln.

Eine Entwicklung in Wohnbauflächen lässt sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Teilflächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

## 2. PLANUNGSBINDUNGEN

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg Stargard** in der aktuellen Fassung

## 2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend handelt es sich um eine Nachverdichtung im Ortsteil Lindenhof für die Errichtung einzelner Nebenanlage. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

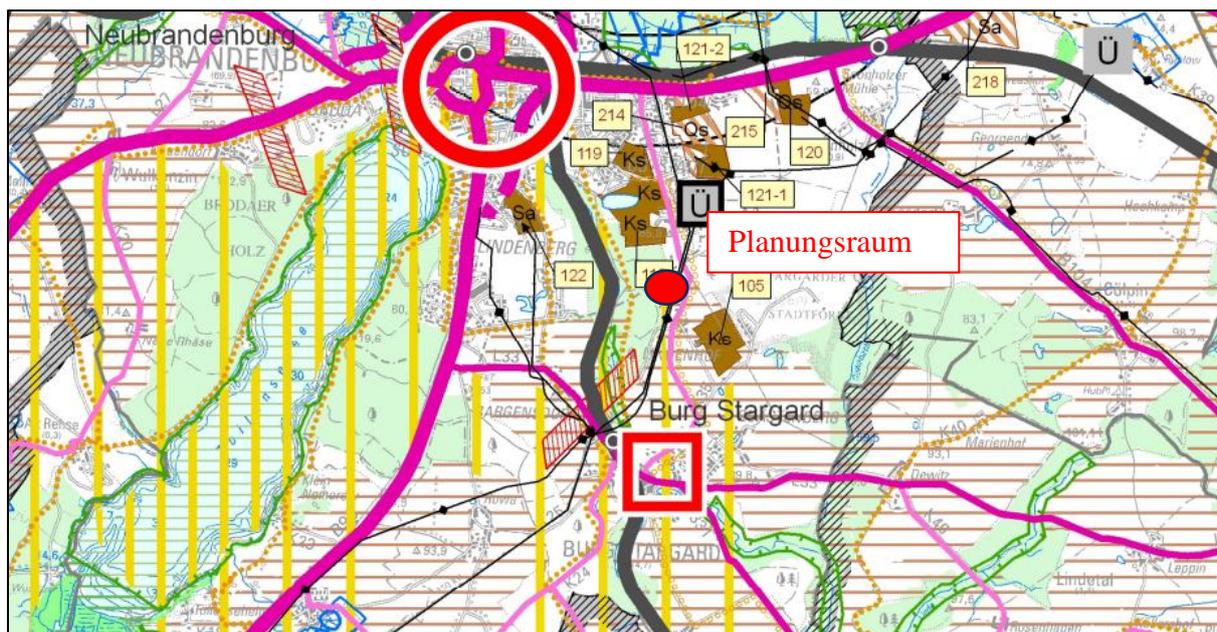


Abbildung 1: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Burg Stargard als Grundzentrum dargestellt. Burg Stargard liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und einem Tourismusentwicklungsraum. Teile der Gemeinde sind Vorbehaltsgebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie Vorbehaltsgebiete Kompensation und Erschließung. Die Gemeinde ist über das großräumige und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz, sowie das regional bedeutsame Radroutennetz und das großräumige Schienennetz erschlossen. Durch das Gemeindegebiet verlaufen Hochspannungs-stromleitungen.

#### **In der landesplanerischen Stellungnahme vom 24.01.2023 wird festgestellt:**

*„Die Planungsabsichten sind daher raumordnerisch als eigenbedarfsorientierte Nachverdichtung im Ortsteil Lindenhof zu bewerten. Somit ist festzustellen, dass den o. g. Zielen und Grundsätzen aus den Programmsätzen 4.2(1), 4.2.(2), 4.1(5) LEP M-V und 4.1(2) RREP MS entsprochen wird. ...*

*Der als Plankonzept angezeigte Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ der Stadt Burg Stargard entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.“*

### 3. ENTWICKLUNGSZIELE DER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans wird bereits teilweise als Wohnbauflächen dargestellt. Die übrigen Teilflächen werden derzeit als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Wohnbauflächen lässt sich daraus nicht entwickeln.

Für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Darstellung im Teilflächennutzungsplan</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
Fläche für die Landwirtschaft	0,40 ha	0 ha
Wohnbauflächen	0,18 ha	0,58 ha

#### **4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

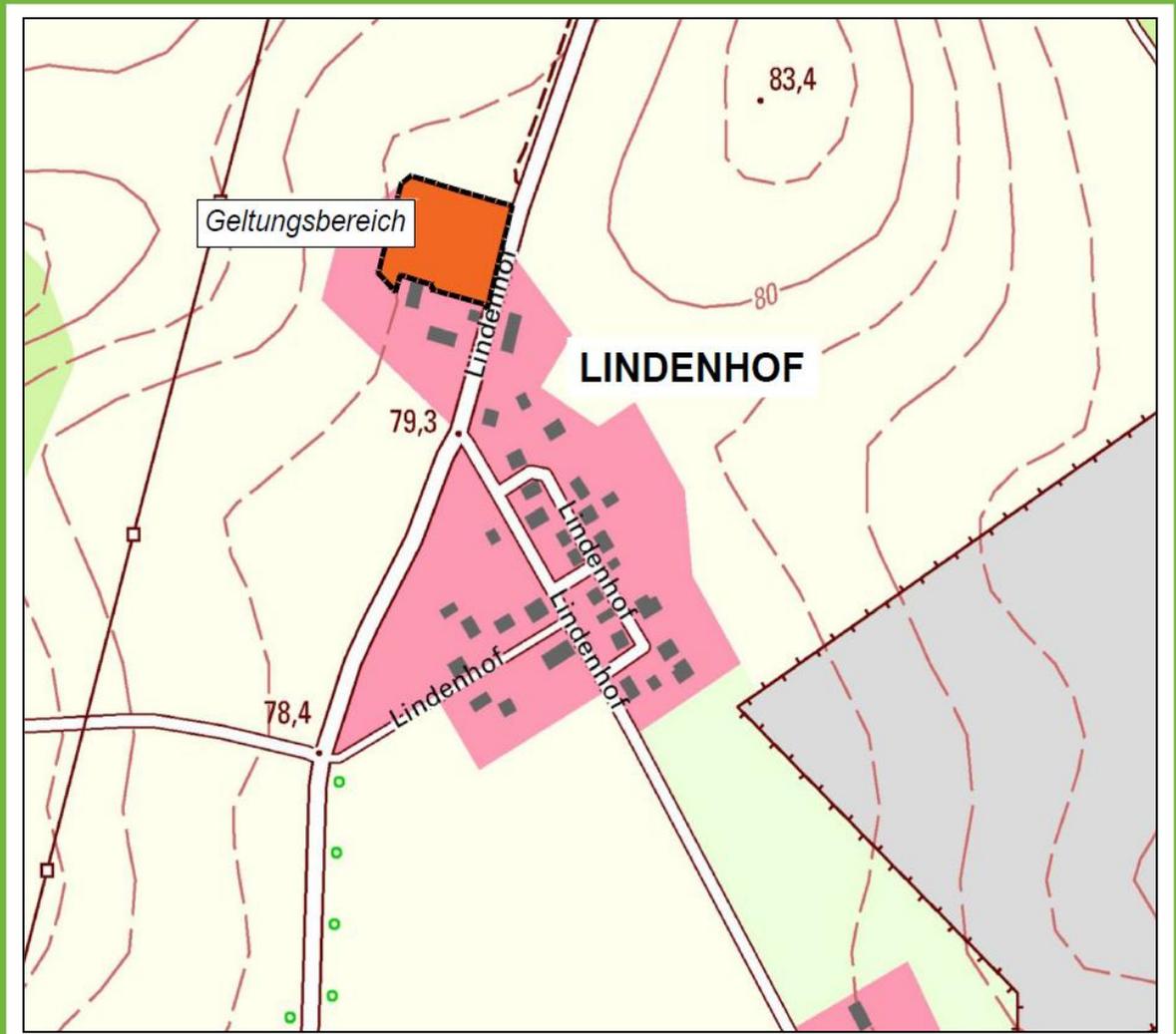
Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer Wohnbaufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Nebenanlagen geschaffen.

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung von Nebenanlagen. Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard im Vernehmen mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ geplante Flächeninanspruchnahme sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Wohnbauflächen auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Teilflächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge beider Bauleitplanverfahren auf die 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans übertragen.

## 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans



Umweltbericht – Entwurf, April 2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	7
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	8
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	10
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	11
2.2.3 Schutzgut Fläche	17
2.2.4 Schutzgut Boden	17
2.2.5 Schutzgut Wasser	18
2.2.6 Schutzgut Landschaft	19
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	19
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	21
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	22
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	22
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	22
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	22
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	25
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	25
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	27
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	28
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	28
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	29
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	30
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	30
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
<b>3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>32</b>
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	32
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	32
3.3 Erforderliche Sondergutachten	32
<b>4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>33</b>

## **1. Einleitung**

Für den Änderungsbereich der 8. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Burg Stargard wurde der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ aufgestellt.

Die Burg Stargard verfügt über einen genehmigten und wirksamen Teilflächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan stellt den südlichen Geltungsbereich bereits als Wohnbauflächen dar. Die restlichen Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung als Wohnbauflächen ist daraus nicht zu entwickeln.

Eine Entwicklung in Wohnbauflächen lässt sich somit nicht umsetzen. Insofern soll der Teilflächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Flächennutzungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Zielstellung des Vorhabens ist es, durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern.

Städtebauliche Zielstellung der Stadt Burg Stargard ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Nebengebäuden neben den bereits bestehenden Wohngebäuden in der Ortslage Lindenhof. Aktuell befindet sich ein Großteil der Hofflächen im Außenbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ wurde ursprünglich gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) § 13b BauGB für nicht vereinbar mit Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) erklärt. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL sieht eine Umweltprüfung für alle Pläne vor, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage wurde das Verfahren in das Regelverfahren mit Umweltprüfung überführt.

Zudem wurde die ursprüngliche Festsetzungsthematik des Entwurfs geändert und vereinfacht. Die angedachten Festsetzungen von kleinteiligen Baufeldern sowie der Festsetzung nicht schützenswerter Gehölzpflanzungen, würde langfristig zu Problemen führen, da jede Veränderung am Gehölzbestand oder eine Überschreitung der Baugrenzen zu bauordnungsrechtlichen Konflikten führen könnte. Stattdessen wurde entschieden, ein einziges Baufeld festzusetzen, sodass die Gestaltung des Planungsraum offener wird. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 werden dem Planbereich ohnehin Grenzen bezüglich der möglichen Bebauung gesetzt.

### Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.799 m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>5.308 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	<b>181 m<sup>2</sup></b>
A – Erhalt Siedlungsgehölze	<b>309 m<sup>2</sup></b>

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= 1 begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 87 m über NHN. Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,3 beschränkt.

## 1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Stadt verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Stadt zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Stadt die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen (Integritätsinteresse).

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden.

### **Weitere überörtliche Planungen:**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Burg Stargard ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353))
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Mit Stellungnahme vom 24.01.2023 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ der Stadt Burg Stargard **den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.**

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burg Stargard stellt den südlichen Planungsraum als Wohnbaufläche dar. Der nördliche Planungsraum wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB erfolgt parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird auf das entsprechende Verfahren verwiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes**

Das Plangebiet liegt 2,1 km nördlich von Burg Stargard und 1,2 km südlich des Neubrandenburger Stadtteils Carlshöhe.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lindenhof westlich der Kreisstraße MSE85 und ist von einem allgemeinen Wohngebiet im Süden begrenzt. Im Norden grenzen Ackerflächen an.

Der Planbereich ist im Süden mit zwei Wohngebäuden und der Ostteil mit einer Vielzahl von Nebenanlagen (mehrere Schuppen, Garagen, Terrassen und ein überdachter Pool) bebaut. Der Nordwesten ist unbebaut. Er ist eine Freifläche der Wohnbebauung. Auf den Grundstücken wurden Schutt- und Holzablagerungen festgestellt. Südlich des Plangeltungsbereichs befinden sich weitere Wohnbauflächen.

Das östliche Grundstück wird von der Straße durch ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten aus hauptsächlich Spitzahorn, Gewöhnliche Rosskastanie, Echte Walnuss, Salweide und einer Fichte, getrennt. Im Norden der beiden Grundstücke konnte ebenfalls ein Siedlungsgehölz mit Winterlinden, Birken und Hainbuchen festgestellt werden. Zwischen dem östlichen und westlichen Grundstück erstreckt sich ein Siedlungsgebüsch mit überwiegend heimischen Gehölzarten vorwiegend wurden Haselsträucher und Blutbuchen nachgewiesen. Die Zufahrt zum westlichen Grundstück wird von 3 Linden dominiert.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 039b „Lindetal bei Neubrandenburg“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 230 m erstreckt.



**Abbildung 1:** Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale**

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind die Bauphase der Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

### **Baubedingte Auswirkungen**

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Mensch und Siedlung

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

- Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter Mensch und Siedlung und Tiere und Pflanzen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung im Bereich der geplanten Baufelder erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

### 2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange erzeugen kann. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Immissionen die nach Art, Dauer oder Ausmaß dazu geeignet sind Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG als schädliche Umwelteinwirkungen definiert. Dabei werden Immissionen dort gemessen, wo sie einwirken.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störepfindliche Nutzungen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) stellt die Grundsätze hinsichtlich des Lärmschutzes dar. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte dürfen grundlegend nicht überschritten werden.

Diese betragen in:	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>Industriegebieten</i>	70 dB(A)	70 dB(A)
<i>Gewerbegebieten</i>	65 dB(A)	50 dB(A)
<i>Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten</i>	60 dB(A)	45 dB(A)
<i>allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten</i>	55 dB(A)	40 dB(A)
<i>Reinen Wohngebieten</i>	50 dB(A)	35 dB(A)
<i>Kurgebieten, Gebieten für Krankenhäuser und Pflegeanstalten</i>	45 dB(A)	35 dB(A)

Unter dem Schutzgut ist insbesondere auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen abzustellen. Diese können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden.

Der Planungsraum befindet sich teilweise im Außenbereich der Ortslage Lindenhof, im direkten Anschluss an die im Zusammenhang bewohnte Ortslage. Lindenhof ist durch die angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebsflächen innerhalb und außerhalb der Ortslage dörflich geprägt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen grenzen südlich an den Planungsraum an.

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

### Biotope

#### Methodik

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes (siehe Anlage 1).

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

#### Ergebnisse

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um ein verstädtertes Dorfgebiet (ODV), vorwiegend mit Wohnfunktion. Neben ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden wurden mehrere Schuppen, Garagen, Terrassen und ein überdachter Pool festgestellt. Das östliche Grundstück, welches direkt an der MSE85 liegt, wird von der Straße durch ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), aus hauptsächlich Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Echte Walnuss (*Juglans regia*), Salweide (*Salix caprea*) und einer Fichte (*Picea spec.*), getrennt. Im Norden der beiden Grundstücke konnte ebenfalls ein Siedlungsgehölz mit Winterlinden (*Tilia cordata*), Birken (*Betula spec.*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) festgestellt werden. Zwischen dem östlichen und westlichen Grundstück erstreckt sich ein Siedlungsgebüsch mit überwiegend heimischen Gehölzarten (PHX), vorwiegend wurden Haselsträucher (*Corylus avellana*) und Blutbuchen (*Fagus sylvatica f. purpurea*) nachgewiesen. Im Süden des Plangebietes verläuft ein mit Kopfsteinpflaster versiegelter Wirtschaftsweg (OVW), welcher die beiden Grundstücke erschließt und von einem versiegelten Rad- und Fußweg (OVF) begleitet wird. Südlich davon verläuft eine Siedlungshecke (PHZ). Das östliche Grundstück weist im Süden, angrenzend an den Wirtschaftsweg (OVW), einen Parkplatz (OVP) sowie einen Ziergarten (PGZ) mit Blumenbeeten und einem Zierstrauch auf. Hinter dem Wohngebäude dominiert ein artenarmer Zierrasen (PER). Im nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein kleiner Nutzgarten mit Gemüsebeeten (PGN). Auf den Rasenflächen konnten einige Gehölze, (Walnuss, Pflaume, Spitzahorn und Rosskastanie) festgestellt werden.

Des Weiteren zeugen Schutt- und Holzablagerungen, Gartenmöbel und Kinderspielgeräte von regelmäßiger Trittbelastung auf diesem Grundstück. Auf dem westlichen Grundstück, östlich des Wohngebäudes liegt ein artenarmer Zierrasen mit drei dominanten Winterlinden, zwischen Haus und Rasen konnte eine versiegelte Freifläche (OVP) festgestellt werden, welche in den nördlichen Bereich des Grundstücks führt. An der östlichen Grundstücksgrenze steht ein kleiner Schuppen.

Das westliche Grundstück wird zum überwiegenden Teil von einer nicht versiegelten Freifläche mit Spontanvegetation (PEU) und artenarmen Zierrasen dominiert. Das Gelände weist deutliche Trittbelastungen durch häufiges Überfahren mit Automobilfahrzeugen. Im zentralen Bereich des Grundstücks wurden einzelne Gehölze (Pflaumenbaum (*Prunus spec.*), Blutbuche, Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*)) gefunden. Im Westen des Untersuchungsgebietes bzw. des Grundstücks liegt ein Siedlungsgehölz, welches vorwiegend aus heimischen Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) besteht.

### Flora

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteiliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia parnasifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Das Vorkommen von **Pflanzenarten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

### Fauna

#### Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitat-Qualität und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

### Ergebnisse

### **Säugetiere**

Lebensräume von Kleinsäugetern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Lebensräume der beiden Arten überlagern sich im Regelfall nicht mit anthropogen überprägten und weitestgehend eingezäunten Siedlungsflächen.

Im Untersuchungsgebiet sind Gehölze und mehrere Gebäude vorhanden. Für Fledermäuse geeignete Mikrohabitate (Baumspalten, Baumhöhlen) wurden im westlichen Grundstück im PWX an einer Birke und im östlichen Grundstück an einem Pflaumenbaum festgestellt. Aufgrund der Beunruhigung des Untersuchungsgebiet, durch die Wohn- und Gartennutzung, wird derzeit nur von einer sporadischen bzw. ungeordneten Nutzung dieser Mikrohabitate als Einzelquartiere ausgegangen. Die Wohngebäude sind im modernen Baustil errichtet, wobei auch Holzverkleidungen festgestellt wurden. Einschluflmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen hier aber nicht. Die meisten Nebengebäude wurden mit naturfernen Materialien wie Blechplatten oder im Containerstil errichtet, welche von Fledermäusen nicht angenommen werden. Im Nordosten des östlichen Grundstücks wurde ein Holzschuppen festgestellt, welcher nach Norden hin geöffnete Einflugmöglichkeiten bietet.

**Eine Nutzung der Gehölze und Gebäude durch Fledermäuse als Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.**

## **Reptilien**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit strukturreiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und bietet somit kaum Potential als Lebensraum dieser Art.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Die Freiflächen im Planungsraum unterliegen einer regelmäßigen Mahd sowie Frequentierung durch Menschen und Maschinen und stellen aus diesem Grund keine Vorzugslebensräume der Tiere dar. Potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse befinden sich ebenfalls nicht im Planungsraum. **Eine Betroffenheit innerhalb des Eingriffsbereichs kann auf Grund fehlender Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.**

## **Amphibien**

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Da sich diese Biotopstrukturen nicht im Planungsraum befinden, ist das Vorkommen dieser Arten somit unwahrscheinlich.

Lebensräume und potentielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden.

Die Vorhabenfläche liegt nicht zwischen bedeutenden Amphibienhabitaten. Gerichtete Transferbewegungen von Amphibien über das Plangebiet sind unwahrscheinlich.

**Eine Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden und ist nicht näher zu untersuchen.**

## **Sonstige Artengruppen**

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae), **Meeressäuger**, **Libellen** (Odonata) und **Weichtiere** (Mollusca) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter Käfer (Coleoptera) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentríe's Laufkäfer (*Carabus menetriesi* ssp. *Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

**Schmetterlinge** (Lepidoptera) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Pro-serpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese Lebensräume sind im Bereich des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Fläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Das Vorkommen geeigneter Futterpflanzen der Arten konnte nicht festgestellt werden. Somit ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Avifauna**

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Offenland-, Gehölz- und Gebäudebrüter beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie beispielsweise Grauammer (*Emberizia calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) ist im Untersuchungsraum möglich. Auf Grund der regelmäßigen Mahd der Flächen und der Wohnnutzungen ist der Vorhabenstandort als Brutplatz auszuschließen.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengräsmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in den Gehölzen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfolger. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, eine Betroffenheit zu untersuchen.

### **Zusammenfassung**

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für **Fledermäuse sowie für Brutvögel der Gehölz- und Gebäudebiotope**.

### **2.2.3 Schutzgut Fläche**

Der Planungsraum befindet sich im Norden der Ortslage Lindenhof und ist bereits anthropogen durch Wohnnutzungen und Nebenanlagen geprägt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Es werden keine Ackerflächen oder Wald in Anspruch genommen.

### **2.2.4 Schutzgut Boden**

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie als Nutzfläche.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Diese anstehenden Böden unterliegen keiner hervorgehobene Bedeutung für den Stoff- und Wasserhaushalt.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Böden mit hoher Bedeutung als Nutzfläche

Gemäß den Karten des Geoportal M-V werden vorliegend keine Feldblöcke überplant. Der Planungsraum wird derzeit zur Wohnzwecken genutzt.

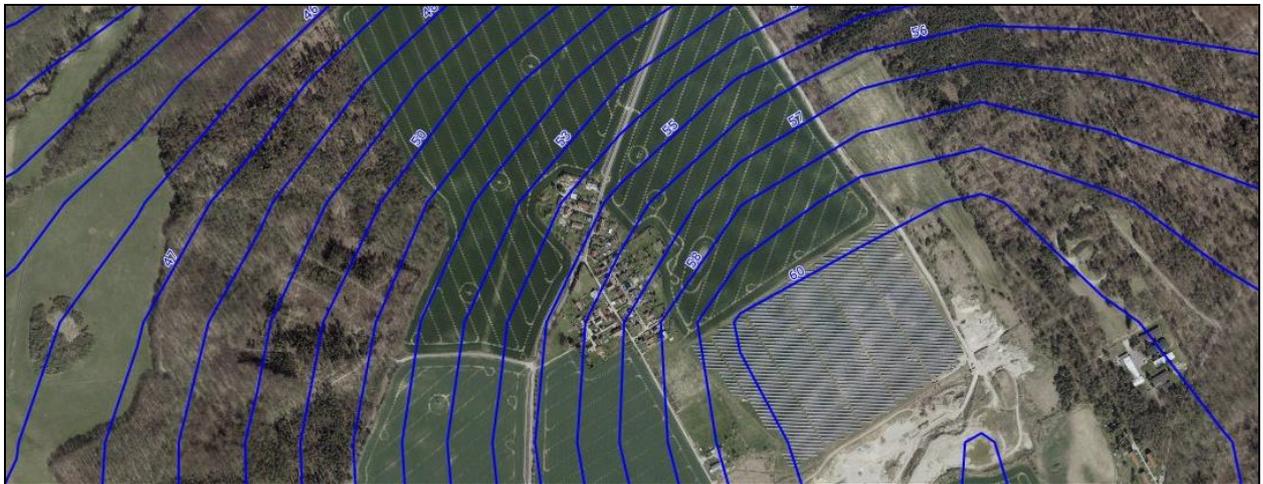
## 2.2.5 Schutzgut Wasser

### *Oberflächenwasser*

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Die Linde, als Gewässer 1. Ordnung, verläuft 1,1 km westlich. 1,4 km nordöstlich liegt ein Kleingewässer. 1,7 km südöstlich befinden sich die Kleine und die Große Seebänke. Es handelt sich um zwei Seen mit Gehölzsaum und Schilfgürtel. 1,4 km südöstlich liegt ein temporäres Kleingewässer mit Rohrkolbenröhricht und Großseggenried. 1,5 km e südöstlich liegt ein temporäres Kleingewässer mit Gehölzsaum und 1,9 km nördlich ein permanentes Kleingewässer.

### *Grundwasser*

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter gilt somit als bedeckt und der Schutz ist als hoch zu bewerten. Die Grundwasserhöhengleichen betragen 54 m.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Geoportal M-V mit Darstellung der Grundwasserhöhengleichen und -überdeckung

Zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaft**

Die Bewertung der Erlebnisqualität und des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der standortbezogenen Kriterien zur Vielfalt, Eigenart, Naturnähe (Kulturgrad) und Schönheit (Erleben).

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*.

Vorliegend sind keine unzerschnittenen, störungsarmen und hochwertigen Landschaftsbildräume von der Planung betroffen. Der Planungsraum ist bereits durch eine anthropogene Nutzung gekennzeichnet.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine anthropogene Vorprägung eine deutlich verminderte Bedeutung für den Landschaftsraum.

Die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum ist dennoch durch das angrenzende Tollensetal von Bedeutung.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Als naturnah und vielfältig wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen. Für den in Rede stehenden Planungsraum kann kein naturnaher Charakter festgestellt werden.

Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf das Tollensetal außerhalb des Geltungsbereichs.

### **2.2.7 Schutzgut Klima und Luft**

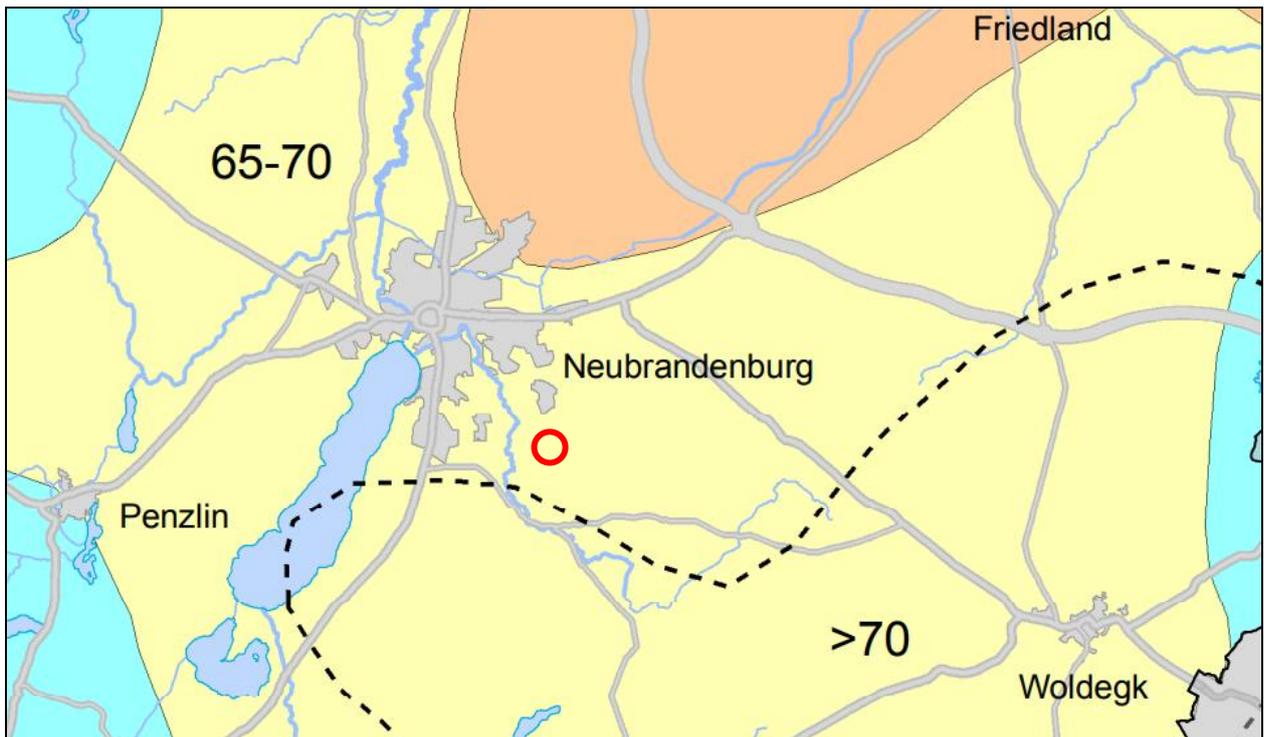
Das Klima der Region ist warm und gemäßigt.

Nach der Klassifikation von Köppen und Geiger ist der Klimatyp im Planungsraum Cfb. Das Cfb-Klima ist einer der am häufigsten anzutreffenden Klimatypen in Mittel- und Westeuropa. Die Niederschläge sind relativ gleichmäßig verteilt und die Temperaturen der vier wärmsten Monate liegt über dem 10°C-Mittel.<sup>1</sup>

Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte befindet sich die Ortslage Lindenhof in einer niederschlagsbenachteiligten Region.

---

<sup>1</sup> <http://klima-der-erde.de/koeppen.html>



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan MS (Planungsraum rot)

### 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

#### Bodendenkmale

Im Planungsraum sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### Baudenkmale

Im Planungsraum sind keine Baudenkmale bekannt.

### **2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Das Landschaftsschutzgebiet „Lindetal bei Neubrandenburg“ erstreckt sich 230 m westlich des Planungsraumes.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ erstreckt sich westlich in ca. 230 m Entfernung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 27 „Wohnen Lindenhof Nord“ der Stadt Burg Stargard wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Die Erhaltungsziele des Natura - Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 1,6 km Entfernung liegende „Waldlandschaft bei Cölpin“ zu bezeichnen.

## **2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands**

### **2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung**

#### **2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Ziel des Vorhabens ist es die Errichtung von Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern.

Weil mit dieser Planung keine Immissionen erzeugt werden, die im Sinne des Immissionsschutzrechts relevant wären, lassen sich auch keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen ableiten.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung generell nicht zu erwarten.

#### **2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

#### **Auswirkungen in der Bauphase**

##### ***Biotope***

Hochwertige Biotopstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

##### ***Avifauna***

##### *Vermeidung und Minimierung*

Für Nahrungsgäste und Durchzügler wird das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen erzeugen. Ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen ist möglich.

Dennoch sind sekundäre Störungen innerhalb der Bau- und Betriebsphase für europäische Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Baufeldfreimachung und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutperiode**

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor geplanten Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich an Gebäuden Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Abbrucharbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen herzustellen.

Mit dem Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutperiode kann sichergestellt werden, dass kein Tötungsverbotstatbestand eintritt.

Grundsätzlich ist der Abbruch von Gebäuden mit Niststätten von europäischen Vogelarten als Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) anzusehen.

Aus diesem Grund ist vor dem Abbruch eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Um den Erhaltungszustand der Population im Gebiet zu sichern sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Die vorgesehene Bauzeitenregulierung ist als Vermeidungsmaßnahme anzusehen. Mithilfe dieser Maßnahme kann das Eintreten der Verbotstatbestände vollständig vermieden werden.

Sofern die Bauphase noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitate führt.

Die im Umfeld gelegene Ackerfläche weist, bis auf die Trasse unterhalb der Freileitung, keine Trittsteinbiotope auf, welche als Rückzugslebensraum für Vögel in Frage käme. Die artenarmen Zierrasen unterliegen häufiger Mahd, starken Trittbelastungen und der Ablagerung von Baumaterialien und Gartenabfällen. Das Gelände ist für Bodenbrüter als ungeeignet einzustufen.

**Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von europäischen Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind somit durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.**

## **Amphibien**

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer vor, sodass eine Funktion als potenzielles Laichhabitat nicht erfüllt wird. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und damit auch keine geeigneten Habitate für Amphibienarten. Die nächstgelegenen potenziellen Laichgewässer sind 1,4 km entfernt und durch Bebauung, Acker sowie Infrastrukturen von diesem getrennt. Als Überwinterungsraum ist das Gelände mit dem nicht grabbaren Substrat sowie der Beunruhigung durch Haustiere und Mahd nicht geeignet. Die Vorhabenfläche liegt nicht zwischen bedeutenden Amphibienhabitaten. Gerichtete Transferbewegungen von Amphibien über das Plangebiet sind unwahrscheinlich.

### **Fledermäuse**

Abbrucharbeiten haben im Zeitraum vom 01. September bis 01. März aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Im Planungsraum befinden sich weiterhin genügend Ausweichhabitate, sodass der Erhaltungszustand der Population im Gebiet nicht gefährdet ist.

### **Auswirkungen in der Betriebsphase**

Nach Umsetzung des Vorhabens kann der Planungsraum vollständig besiedelt werden.

Mögliche Störungen durch Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes in der Betriebsphase sind jedoch nur bedingt abschätzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erheblichkeit etwaiger Störreize nicht abzuleiten.

Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen der Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel sind nicht zu erwarten. Tierarten, die diese Flächen nach der Bauphase besiedeln, finden den aufgrund der Eingriffe strukturierten Lebensraum bereits so vor.

Ein erheblicher und nachhaltiger Funktionsverlust als Lebensraum für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

### **2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichskonzepts kompensiert. Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

### **2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### *Hinweise*

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.*

*Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.*

*Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.*

*Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).*

*Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.*

*Vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Gleichermäßen ist bei Erdbauarbeiten bzw. mit Bodenaushub zu verfahren.*

*Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.*

*Bei den Bauarbeiten anfallender gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.*

*Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.*

*Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen §§ 6 bis 8 der novellierten und ab dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.*

*Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der ab dem 01. August 2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.*

### **2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Grundwasserabsenkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Der Teich im Planungsraum fungiert als Regenrückhalt.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (Biotop auf dem Flurstück) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr besteht während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

### **2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben jedoch nicht ableitbar.

### **2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude wurde auf 87 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016 begrenzt. Dabei wurde sich an die umliegende Bebauung. Aus der weiteren Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe und Dichte der bestehenden baulichen Anlagen.

Der Planungsraum ist anthropogen erheblich vorgeprägt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorliegend kein hochwertiger Landschaftsraum betroffen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung, der geringen Eingriffsintensität, der Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht ableiten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

### **2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Schutzgebiete sind vorliegend nicht betroffen.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2446-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft bei Burg Stargard“ erstreckt sich westlich in ca. 230 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 1,6 km Entfernung liegende „Waldlandschaft bei Cölpin“ zu bezeichnen.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 039b „Lindetal bei Neubrandenburg“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 230 m erstreckt.

Die Grundwasserhöhengleichen betragen 54 m und der Grundwasserflurabstand > 10 m. Somit ist der Grundwasserleiter bedeckt und die Geschütztheit als hoch einzuschätzen. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete durch die vorliegende Planung können somit ausgeschlossen werden.

### **2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmalen hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unter der o. g. Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen**

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

### **2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

### **2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

#### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Fläche**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

#### **Schutzgut Wasser**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Landschaft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Lindenhof und umfasst bereits bebaute Grundstücke, welche zu Wohnzwecken genutzt werden und mit zwei Wohnhäusern bebaut sind.

Zielstellung des Vorhabens ist die Errichtung von Nebenanlagen. Aufgrund der Vorprägung des Standortes und dem Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen erscheint die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort als zielführend.

### **3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

#### **3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

#### **3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Über ein Monitoring überwacht die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

#### **3.3 Erforderliche Sondergutachten**

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt. Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten überlagern. Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbaufelder sowie der vorgesehenen Maßnahmen ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden. Der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

#### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**

# 00SV/25/027

Informationsvorlage  
Stadt Burg Stargard  
öffentlich

## Informationsvorlage - Außenanlagengestaltung Bürgerhaus Marktstraße 5/7

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 06.05.2025
<i>Bearbeitung:</i> Andy Marquardt	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
27.05.2025	Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales	Anhörung
28.05.2025	Stadtentwicklungsausschuss	Anhörung

### Sachverhalt

Im Rahmen der Beschlussfassung zur Durchführung der Baumaßnahmen für das Bürgerhauses wurde auch über die Herrichtung der Außenanlagen befunden. Nach Abschluss des dafür vorgesehenen Vergabeverfahrens hat die A&S GmbH aus Neubrandenburg den Zuschlag für die Freianlagenplanung für das Areal am zukünftigen Bürgerhaus erhalten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf zur Freianlagenplanung wurde unter Berücksichtigung nutzungsbezogener Bedarfe (Besucher- und Behindertenparkplätze, Abbau von Barrieren, Müllplatz etc.) sowie in Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem Stargarder Behindertenverband erarbeitet.

Die Vorlage erfolgt zur Kenntnisnahme der Außenanlagengestaltung.

### Rechtliche Grundlagen

KV M-V

### Finanzielle Auswirkung

entfällt - da Gestaltungsplanung lediglich zur Information

Kosten i.H.v. ca. 380 T€ bereits über Gesamtmaßnahme abgedeckt

### Anlage/n

1	Lageplan (öffentlich)
2	Bemusterung (öffentlich)



## Befestigte Flächen



Zufahrt: Klinkerpf. 20/10, schwarzbraun Parken: Granit 9/11 grau



Rampe/Zugang: Klinkerpf. 20/10, rot Eingang: Feinsteinzeug matt hellgrau



## Baukonstruktionen



Blockstufen: Granit grau



Mauern: KS verputzt + Rollschicht Klinker



## Einbauten



Pflanzgefäß Stahl H 100 cm, z. B. Wetz



Sitzbank rund



Abfall mit Ascher, z. B. QUINBIN



Handlauf mit Radabweiser

## Überdachungen / Einhausungen



Buswarte, z. B. Ziegler



Fahradüberdachung, z. B. Cervocav



Unterstand mit Abstellraum

## Elektrische Anlagen



Straßenleuchte Bestand



Mastleuchte (Parkplatz), z. B. BEGA



Pasewalker Leuchten



Wandeinbauleuchten (Stufen, Rampen), z. B. BEGA, Wetz



Schrankenanlage

## Pflanzen



Acer monspesulanum (Französischer Ahorn)



Felsenbirne, Hortensien, Ilex, Berberitze, Perlmutterstrauch, Rosmarinweide, Gräser und bodendeckende Stauden

Projekt: **Bürgerhaus Burg Stargard  
Umbau, Modernisierung und Neubau**

Projektadresse: **Marktstraße / Carl-Stolte-Straße  
17094 Burg Stargard**

Auftraggeber: **Stadt Burg Stargard über  
BIG Städtebau GmbH  
Woldegker Straße 4  
17033 Neubrandenburg**

Plan: **Bemusterung**



**a&s neubrandenburg  
architekten · stadtplanner · ingenieure**

August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
0395 581020 [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

Projektnr./Pfad: **N:\2024\03\2024-03-14-17033-NEUBRANDENBURG-UMBAU-LP-NEU**

Planungsphase: **Entwurf**

Datum: **07.05.2025**

Maßstab, Blattgröße: **ohne DIN A3**

Blattnummer: **3003**

Bearbeiter: **D. Ihmt**

# 00SV/25/020

Antrag  
Stadt Burg Stargard  
öffentlich

## Rathausneubau Marktstraße 5 und 7: Prüfauftrag zur Gestaltung

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Janett Segeth	<i>Datum</i> 10.04.2025 <i>Einreicher:</i> AfD-Fraktion Stargard
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	28.05.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Anhörung)	17.06.2025	Ö
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt,

1. zu prüfen, ob der Rathausneubau (Marktstraße 5 und 7) in allen Elementen der Gestaltungssatzung der Stadt Burg Stargard entspricht;
2. zu prüfen, ob die Dachform des Gebäudes der Marktstraße 5 als Krüppelwalmdach ausgeführt werden kann (wie alle um- und gegenüberliegenden Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind;
3. zu prüfen, ob der Rathauseingang von der Seite Marktstraße und zwischen den beiden Gebäuden erfolgen kann und welche Kosten damit verbunden sind;
4. zu prüfen, ob der geplante Glasverbinder zwischen den beiden Gebäuden, zusätzlich zu 1., energetische und andere Probleme (Winter höhere Heizkosten, Sommer mit Südseite Überhitzung, enorme Reinigungskosten der Glasflächen) verursacht;
5. zu prüfen, wie gewährleistet werden kann, dass in dem Gebäude öffentliche Toiletten täglich von 6 bis 20 Uhr benutzbar sind;
6. zu prüfen, ob die Fassade des Gebäudes der Marktstraße 5 oberhalb des Erdgeschosses mit einem Gesims gestaltet werden kann (wie um- und gegenüberliegende Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind;
7. die Ergebnisse der Prüfungen bis zum nächsten Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.

### Sachverhalt

Ergibt sich aus Antrag und wird mündlich ergänzt.

### Rechtliche Grundlagen

k.A.

### Finanzielle Auswirkungen

keine

### Anlage/n

1	2025-04-09 Antrag-AfD_Rathausneubau-Gestaltung-Prüfauftrag (öffentlich)
---	---



## Antrag

<b>Bezeichnung des Antrages</b> Rathausneubau Marktstraße 5 und 7: Prüfauftrag zur Gestaltung
<b>Antrags-Nr.</b> Datum: 09.04.2025 Beratungsfolge: Stadtvertretung, TOP 11
<b>Inhalt des Antrages:</b>  Der Bürgermeister wird beauftragt,  1. zu prüfen, ob der Rathausneubau (Marktstraße 5 und 7) in allen Elementen der Gestaltungssatzung der Stadt Burg Stargard entspricht;  2. zu prüfen, ob die Dachform des Gebäudes der Marktstraße 5 als Krüppelwalmdach ausgeführt werden kann (wie alle um- und gegenüberliegenden Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind;  3. zu prüfen, ob der Rathauseingang von der Seite Marktstraße und zwischen den beiden Gebäuden erfolgen kann und welche Kosten damit verbunden sind;  4. zu prüfen, ob der geplante Glasverbinder zwischen den beiden Gebäuden, zusätzlich zu 1., energetische und andere Probleme (Winter höhere Heizkosten, Sommer mit Südseite Überhitzung, enorme Reinigungskosten der Glasflächen) verursacht;  5. zu prüfen, wie gewährleistet werden kann, dass in dem Gebäude öffentliche Toiletten täglich von 6 bis 20 Uhr benutzbar sind;  6. zu prüfen, ob die Fassade des Gebäudes der Marktstraße 5 oberhalb des Erdgeschosses mit einem Gesims gestaltet werden kann (wie um- und gegenüberliegende Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind;  7. die Ergebnisse der Prüfungen bis zum nächsten Stadtentwicklungsausschuss vorzulegen.
<b>Sachverhalt:</b> Ergibt sich aus Antrag und wird mündlich ergänzt.
<b>Haushaltsrechtliche Auswirkungen:</b> Keine <b>Finanzierungsvorschlag:</b>
<b>Anlage:</b>
<b>Einreicher:</b> AfD-Fraktion Stargard

An  
AFD-Fraktion Stargard

Verteiler

Alle Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter  
Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner

<b>Bearbeiter/in</b>	<b>Telefon</b>	<b>E-Mail</b>	<b>Datum</b>
Tilo Granzow	039603-25331	t.granzow@stargarder-land.de	10. April 2025

**Antrag AfD-Fraktion Stargard – Prüfaufträge zur Gestaltung Marktstraße 5 und 7**

Sehr geehrter Herr Rösler,

ich nehme Bezug auf den Antrag der AfD-Fraktion vom 09.04.2025 zu Prüfaufträgen zur Gestaltung der Marktstraße 5 und 7.

Prüfaufträge

1.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der Rathausneubau (Marktstraße 5 und 7) in allen Elementen der Gestaltungssatzung der Stadt Burg Stargard entspricht**

Antwort der Verwaltung:

Die Gebäudegestaltung der Marktstraße 5 und 7 entspricht den Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Burg Stargard. Eine explizite Regelung zu Verbindungselementen zwischen Gebäuden findet sich in der Gestaltungssatzung nicht. Zudem wurde der Gestaltungsentwurf mit dem angesprochenen Glasverbinder durch die Stadtvertretung bestätigt.

Die Gestaltung der „Brücke“ als Verbinder der beiden Gebäude aus Glas, sowie das weite Zurücksetzen der Verbindung wurde hingegen bewusst so geplant, um sich den Fassaden der Gebäude unterzuordnen.

Auszug Stellungnahme Rahmenplanerin:

*Aus rahmenplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Gestaltung der Gebäude des zukünftigen Bürgerhauses. Seitens der Rahmenplanerin wird dieses Vorhaben einen sehr wesentlichen Beitrag zur Verschönerung der Innenstadt und des Marktplatzes leisten und erfüllt die Sanierungsziele der Stadt. Diese Stellungnahme der Rahmenplanerin liegt diesem Schreiben bei, sowie auch eine Südansicht des Bauvorhabens.*



**Kontakt**

Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

**Bankverbindung**

IBAN: DE12 1203 0000 0000 3131 30, BIC BYLADEM1001

2.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die Dachform des Gebäudes der Marktstraße 5 als Krüppelwalmdach ausgeführt werden kann (wie alle um- und gegenüberliegenden Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind.**

Antwort der Verwaltung:

Das Auflager der Firstpfette im Neubau ist auf den beiden Giebel- Außenwänden geplant. Die Ausführungsstatik ist fertig und vom Prüfstatiker freigegeben. Eine Änderung bedeutet zunächst Aufwand für die Umplanung des Dachstuhls, das Erstellen neuer Konstruktionszeichnungen und eine erneute Prüfung der Statik. Bezüglich der Kosten kann keine Aussage getroffen werden.

Zudem wäre bei Änderung der Dachform mit einem nicht unerheblichen Zeitverzug bzw. damit einhergehenden Baustopp für den Neubau zu rechnen. Zu rechnen ist ebenfalls damit, dass seitens des Fördermittelgebers eine erneute Z-Bau-Prüfung, zumindest für den Neubauteil erforderlich wäre.

Die gestalterische Absicht war, den Neubau auch als solchen kenntlich zu machen, was in historischen Stadtkernen auch nicht unüblich ist. Insofern wurde bei Einhaltung der in der Gestaltungssatzung vorgesehenen Parameter wie Dachneigung und Dacheindeckung mit dem Satteldach ganz bewusst eine modernere Dachform gewählt.

3.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der Rathauseingang von der Seite Marktstraße und zwischen den beiden Gebäuden erfolgen kann und welche Kosten damit verbunden sind.**

Antwort der Verwaltung:

Der Rathauseingang ist entsprechend Beschluss der Stadtvertretung aus 2019 von der Marktstraße aus zwischen den Gebäuden möglich. Der Durchgang von der Marktstraße zum Foyer ist dem Charakter nach als Passage ausgebildet.

4.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob der geplante Glasverbinder zwischen den beiden Gebäuden, zusätzlich zu 1., energetische und andere Probleme (Winter höhere Heizkosten, Sommer mit Südseite Überhitzung, enorme Reinigungskosten der Glasflächen) verursacht.**

Antwort der Verwaltung:

Die Ausbildung des Verbinders anteilig mit Glasflächen ist so geplant, dass keine energetischen Probleme auftreten. Die für die Bauteile erforderlichen Parameter wurden mit den Berechnungen zum GEG-Nachweis festgelegt. Wärmedämmung und sommerlicher Wärmeschutz sind entsprechend geplant.

5.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, wie gewährleistet werden kann, dass in dem Gebäude öffentliche Toiletten täglich von 6 bis 20 Uhr benutzbar sind.**

Antwort der Verwaltung:

Die Nutzung der Besucher-WC-Anlage zu definierten Zeiten kann mit einer entsprechenden Programmierung der Schließanlage freigegeben werden. Zu bedenken ist, dass das Foyer für jedermann begehbar ist.



**Kontakt**

Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

**Bankverbindung**

IBAN: DE48 1505 1732 0030 0140 82, BIC NOLADE21MST

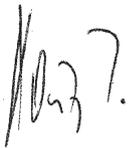
6.

**Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die Fassade des Gebäudes der Marktstraße 5 oberhalb des Erdgeschosses mit einem Gesims gestaltet werden kann (wie um- und gegenüberliegende Gebäude) und welche Kosten damit verbunden sind.**

Antwort der Verwaltung:

Der Gestaltungsabsicht, den Neubau bewusst als modernes Gebäude kenntlich zu machen, dass zwar den Maßstab der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber kein Vorgängergebäude kopiert, widerspricht das Dekorieren mit einem Gesims. Beim Altbau ergibt sich das Gesims aus der Logik der Fachwerkkonstruktion. Die Kosten für ein vorgeblendetes Gesims wären überschaubar.

Mit freundlichen Grüßen



Tilo Lorenz  
Bürgermeister



**Kontakt**

Stadt Burg Stargard, Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

**Bankverbindung**

IBAN: DE48 1505 1732 0030 0140 82, BIC NOLADE21MST